



# Årsredovisning och revisionsberättelse

Avseende räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31  
Bostadsrättsföreningen Vårt Hus nr 1 i Göteborg, 716408-7491

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vårt Hus nr 1 i Göteborg avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Göteborg Vasastaden 5:13 och 5:14 med adress Erik Dahlbergsgatan 6 och 8. Fastigheterna är fullförsäkrade genom Moderna Försäkringar.

#### Förvaltning

Förvaltningen av föreningens fastigheter har skötts av styrelsen, såväl tekniskt som administrativt. Bokföring har skötts av Lundin Advice KB och trappstädning av Bohus Städ.

Ersättning till styrelsen har ej utgått för det löpande året.

#### Föreningsfrågor

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 6 st protokollförda möten.

Föreningen består av 30 lägenheter och av dessa har det under året skett 3 överlåtelser. Föreningen hyr ut två lokaler till näringsidkare och tillhandahåller en övernattningslägenhet som föreningens medlemmar kan hyra.

Föreningens totala lägenhetsarea är 2 539 kvm och lokalarea 254 kvm. Taxeringsvärde på föreningens fastigheter är sammanlagt 93 153 Tkr (72 190 Tkr). Fastigheterna är försäkrade hos Moderna Försäkringar.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Styrelse

Kjell Svensson  
My Ringqvist  
Carl Bylund  
Mattias Blad  
Peter Schmidt  
Elin Ingves

Ordförande  
Ledamot  
Ledamot  
Kassör  
Sekreterare  
Suppleant

#### Revisorer

Mikael Sandersson

Intern revisor

Kis MS  
PS

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamhetsberättelse

Balkongbyggnation för lägenheter i 6B, 6C, 8B och 8C har fortfarande inte kunnat slutföras pga. den oklara situationen kring behovet av brandtrappor till dessa lägenheter. Styrelsen hoppas på en snar lösning av behovet kring extra utrymningsvägar.

Under 2019 har nya stadgar beslutats. Nya ordningsregler har utarbetats och kommer att beslutas i början på 2020.

Sprickor i föreningens gatufasad har åtgärdats. Gatufasaden och takutsprång har därefter skrapats och målats. För finansiering av denna renovering samt för att täcka kostnader för luft-torkare i hyresrätt (galleri) samt åtgärda brandskydd på original ytterdörrar i 8A har styrelsen beslutat om ett kapitaltillskott som fördelas till medlemmarna enligt gällande andelstal. Kapitaltillskottet täcker med god marginal det negativa resultat som uppstått till följd av reparationerna.

Fastigheten har ytterligare renoveringsbehov. Detta tillsammans med behov av ev. brandtrappor kommer att påverka föreningens ekonomi. Arbete med att utarbeta underlag av behov, tidplan och finansiering har påbörjats. Föreningen har tagit ett lån om två miljoner kronor för att kunna finansiera kommande reparationer och underhåll. Med lånet har föreningen också kunnat avveckla en dyr checkräkningskredit. I samband med dessa åtgärder har föreningen bytt till Länsförsäkringar Bank.

Föreningen har höjt hyran för gästlägenhet samt beslutat att införa en kostnad per månad för andrahandsuthyrning.

Föreningen har påbörjat en studie till att installera solceller på taket. Kalkyl med finansiering och lönsamhet ingår i studien.

Första stegen till en underhållsplan har tagits.

Föreningens gästlägenhet har hyrts ut 100 dagar under räkenskapsåret. Under året har 6 lägenheter bytt ägare.

Städdag har organiserats vid två tillfällen. En gång på våren och en gång på hösten.

### Ekonomisk översikt

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av resultat- och balansräkningen samt därtill hörande noter.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga händelser av väsentlig betydelse för föreningen finns att rapportera.

| Flerårsöversikt (kr)              | 2019      | 2018     | 2017     | 2016    |
|-----------------------------------|-----------|----------|----------|---------|
| Nettoomsättning                   | 1 005 995 | 976 843  | 965 848  | 967 267 |
| Resultat efter finansiella poster | -542 421  | -214 770 | -276 636 | 20 835  |
| Soliditet, %                      | 97,2      | 98,8     | 98,6     | 99,1    |

Kis  
AB MS  
CB

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

| Förändring eget kapital (kr)    | Medl.<br>grundavg. | Medl.<br>kap.tillsk. | Yttre<br>fond  | Uppskr.-<br>fond  | Fritt eget<br>kapital |
|---------------------------------|--------------------|----------------------|----------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Belopp vid årets början</b>  | <b>6 344 870</b>   | <b>18 418 832</b>    | <b>797 000</b> | <b>40 779 529</b> | <b>422 032</b>        |
| Kapitaltillskott, erhållna      |                    | 788 095              |                |                   |                       |
| Kapitaltillskott, ej betalda    |                    | 411 956              |                |                   |                       |
| Yttre fond, avsättning          |                    |                      | 57 000         |                   | -57 000               |
| Uppskrivningsfond, upplösning   |                    |                      |                | -7 867            | 7 867                 |
| Uppskrivningsfond, uppskrivning |                    |                      |                | 16 090 000        |                       |
| Årets resultat                  |                    |                      |                |                   | -542 421              |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>  | <b>6 344 870</b>   | <b>19 618 883</b>    | <b>854 000</b> | <b>56 861 662</b> | <b>-169 522</b>       |

### Förslag till resultatdisposition (kr)

Styrelsen föreslår att de till bolagsstämmans förfogande stående medlen,

|                                          |          |
|------------------------------------------|----------|
| Balanserat resultat                      | 372 899  |
| Anspråktagande av föreningens yttre fond | -        |
| Årets resultat                           | -542 421 |

**Summa kronor** **-169 522**

Behandlas på följande sätt

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Avsättes till föreningens yttre fond | 57 000   |
| Upplösning av uppskrivningsfond      | -7 867   |
| Balanseras i ny räkning              | -218 655 |

**Summa kronor** **-169 522**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

CB MB  
Kis  
P

## RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr                                                                 | Not | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             |     | 1 005 995                 | 976 843                   |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |     | 29 548                    | 10 838                    |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |     | <b>1 035 543</b>          | <b>987 681</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                                                    | 2   |                           |                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 3   | -1 430 362                | -1 032 232                |
|                                                                             | 4,5 | -137 904                  | -161 998                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-1 568 266</b>         | <b>-1 194 230</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>-532 723</b>           | <b>-206 549</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 8 864                     | -                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -18 562                   | -8 221                    |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-9 698</b>             | <b>-8 221</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-542 421</b>           | <b>-214 770</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>-542 421</b>           | <b>-214 770</b>           |
| <b>Skatter</b>                                                              |     |                           |                           |
| Skatt på årets resultat                                                     |     | -                         | -                         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>-542 421</b>           | <b>-214 770</b>           |

MB  
CB  
Kis  
PS

## BALANSRÄKNING

| Belopp i kr                                    | Not | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 4   | 83 097 996        | 67 138 719        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 5   | 9 522             | 25 223            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>83 107 518</b> | <b>67 163 942</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | 6   | 411 956           | -                 |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>411 956</b>    | <b>-</b>          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>83 519 474</b> | <b>67 163 942</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |     | 470               | 346 644           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 49 639            | 43 555            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>50 109</b>     | <b>390 199</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |     | 2 311 290         | 5 082             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>2 311 290</b>  | <b>5 082</b>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>2 361 399</b>  | <b>395 281</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>85 880 873</b> | <b>67 559 223</b> |

CB Kio MB  
PS

## BALANSRÄKNING

| Belopp i kr                                  | Not | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 25 963 753        | 24 763 702        |
| Uppskrivningsfond                            |     | 56 861 662        | 40 779 529        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 854 000           | 797 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>83 679 415</b> | <b>66 340 231</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 372 899           | 636 803           |
| Årets resultat                               |     | -542 421          | -214 770          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-169 522</b>   | <b>422 033</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>83 509 893</b> | <b>66 762 264</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Checkräkningskredit                          | 7   | -                 | 81 183            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7   | 2 000 000         | -                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>2 000 000</b>  | <b>81 183</b>     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |     | 59 140            | 420 875           |
| Skatteskulder                                |     | 128 850           | 123 360           |
| Övriga skulder                               |     | 763               | 12 485            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 182 227           | 159 056           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>370 980</b>    | <b>715 776</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>85 880 873</b> | <b>67 559 223</b> |

K/S  
PS MB  
CB

## NOTER (kr)

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor.

Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar:

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| -Byggnader                               | 200 år |
| -Inventarier, verktyg och installationer | 5 år   |

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### Not 2 Anställda

|                        | 2019 | 2018 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | -    | -    |

### Not 3 Övriga externa kostnader

|                      | 2019             | 2018             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Trappstädning        | 78 698           | 75 167           |
| TV och bredband      | 25 177           | 24 623           |
| Vatten och avlopp    | 81 434           | 43 583           |
| El                   | 65 423           | 52 435           |
| Fjärrvärme           | 242 531          | 263 315          |
| Renhållning          | 41 862           | 46 348           |
| Försäkringar         | 36 012           | 32 424           |
| Fastighetsskatt      | 66 840           | 62 010           |
| Redovisningstjänster | 53 736           | 56 750           |
| Reparation fastighet | 647 355          | 221 396          |
| Underhåll fastighet  | 29 813           | 9 260            |
| Övriga kostnader     | 61 481           | 144 921          |
| <b>Summa</b>         | <b>1 430 362</b> | <b>1 032 232</b> |

Kis  
AB BS MB

## NOTER (kr)

### Not 4 Byggnader och mark

|                                                            | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad                         | 24 571 425        | 23 613 835        |
| Anskaffningar                                              | -                 | 957 590           |
| <b>Utgående ack anskaffningsvärden byggnad</b>             | <b>24 571 425</b> | <b>24 571 425</b> |
| Ingående avskrivningar byggnad                             | -2 871 510        | -2 732 899        |
| Årets avskrivningar                                        | -122 856          | -138 611          |
| <b>Utgående ack avskrivningar byggnad</b>                  | <b>-2 994 366</b> | <b>-2 871 510</b> |
| Ingående uppskrivning byggnad                              | 1 573 340         | 1 573 340         |
| Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp                | -204 536          | -196 669          |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp                   | -7 867            | -7 867            |
| <b>Utgående bokfört värde på uppskrivet belopp byggnad</b> | <b>1 360 937</b>  | <b>1 368 804</b>  |
| Ingående anskaffningsvärde mark                            | 3 992 200         | 3 992 200         |
| Ingående uppskrivning mark                                 | 40 077 800        | 418 229           |
| Årets uppskrivning                                         | 16 090 000        | 39 659 571        |
| <b>Utgående bokfört värde mark</b>                         | <b>60 160 000</b> | <b>44 070 000</b> |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b>                       | <b>83 097 996</b> | <b>67 138 719</b> |
| Bokfört värde byggnader                                    | 22 937 996        | 23 068 719        |
| Bokfört värde mark                                         | 60 160 000        | 44 070 000        |
| Taxeringsvärde byggnader                                   | 32 993 000        | 28 120 000        |
| Taxeringsvärde mark                                        | 60 160 000        | 44 070 000        |

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

|                                        | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde             | 77 607         | 53 223         |
| Anskaffningar                          | -              | 24 384         |
| Avyttringar/utrangeringar              | -8 520         | -              |
| <b>Utgående ack anskaffningsvärden</b> | <b>69 087</b>  | <b>77 607</b>  |
| Ingående avskrivningar                 | -52 384        | -36 864        |
| Avyttringar/utrangeringar              | 1 704          | -              |
| Årets avskrivningar                    | -8 885         | -15 520        |
| <b>Utgående ack avskrivningar</b>      | <b>-59 565</b> | <b>-52 384</b> |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b>   | <b>9 522</b>   | <b>25 223</b>  |

*WHS MB  
PS CB*

## NOTER (kr)

### Not 6 Andra långfristiga fordringar

|                                       | 2019-12-31     | 2018-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden           | -              | -          |
| Tillkommande fordringar               | 411 956        | -          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>411 956</b> | <b>-</b>   |

### Not 7 Långfristiga skulder

|                               | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Beviljad checkräkningskredit  | -          | 750 000    |
| Utnyttjad checkräkningskredit | -          | 81 183     |
| Fastighetslån                 | 2 000 000  | -          |

### Not 8 Ställda säkerheter

|                        | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 15 555 000 | 15 555 000 |
| Varav i eget förvar    | 13 077 000 | 8 242 000  |

### Not 9 Eventualförpliktelser

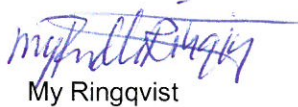
|                       | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------|------------|------------|
| Eventualförpliktelser | Inga       | Inga       |

### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga händelser av väsentlig betydelse för företaget finns att rapportera.

Göteborg den 16 mars 2020

  
Kjell Svensson  
Ordförande

  
My Ringqvist

  
Mattias Blad

  
Carl Bylund

  
Peter Schmidt

Min revisionsberättelse har avgivits den

  
Mikael Sandersson  
Intern revisor